

Jiska Rob

Van:
Verzonden: vrijdag 19 augustus 2022 11:47
Aan: Jiska Rob
CC:
Onderwerp:

Geachte mevrouw,

Tot mij heeft zich gewend Woningbouwvereniging in verband met de voorgenomen executoriale verkoop van het registergoed aan de Vivaldistraat 8 te Leiden.

Het registergoed is een recht van erfpacht dat door cliënte is uitgegeven onder toepasselijkheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie 1 november 2016, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en openbare registers in register Hypotheken 4, op 30 september 2016 in deel 69133 nummer 186.

Na executoriale verkoop blijven de Koopgarantbetalingen onverkort van kracht. Dat is expliciet bepaald in artikel 9.2 doch dat is de facto een overbodige bepaling. Immers, geveild wordt het recht van erfpacht, dus ook alle daaraan verbonden erfpachtvoorwaarden. Na executie heeft cliënte, ingevolge artikel 9.2 sub 2 niet langer een terugkoopplicht maar een recht van voorkeur tot koop.

De veilingkoper blijft derhalve onverkort gebonden aan:

- de zelfbewoningsplicht (artikel 6.1 sub 2)
- het verbod op verhuur van de woning (artikel 6.1 sub 2)
- de aanbiedingsplicht (artikel 8.1 sub 1)
- de wijze van berekening van de terugkoopprijs (artikel 8.4), waarbij de door de veilingkoper betaalde koopprijs, exclusief kosten, als uitgifteprijs wordt gehanteerd en als T1 de marktwaarde van het registergoed op het moment van de executieverkoop geldt (artikel 9.2 sub 4).
-

Indien de veilingkoper het registergoed binnen enkele maanden na de executieverkoop te koop aanbiedt aan cliënte, kan met een grote mate van zekerheid worden aangenomen dat er geen verschil is tussen de marktwaarde van het registergoed op het moment van veilen en de marktwaarde van het registergoed op het moment van aanbieden. Ik merk daarbij op dat de veilingkoper verplicht is om het registergoed aan te bieden indien hij niet voldoet aan zijn zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat een veilingkoper, die niet zelf in de woning gaat wonen, altijd verlies lijdt. Zelfs indien hij op de veiling koopt voor een extreem laag bedrag. Hieronder een rekenvoorbeeld met, ter verduidelijking, het onwaarschijnlijke scenario van waardeinstijging tussen het moment van veilen en het moment van aanbieden en een absurd lage veilingprijs.

Marktwaarde ten tijde van veiling	€ 300.000,--
Veilingprijs € 50.000,--	
Marktwaarde ten tijde van aanbieding	€ 310.000,--
Vershil	€ 10.000,--

Terugkoopprijs: € 50.000,-- + (€ 10.000,-- x 77,5% = € 7.750,--) = € 57.750,--.

Het door cliënte te betalen bedrag is bovendien in de Koopgarantbepalingen afgetopt op de marktwaarde (artikel 9.2 sub 4)

Expliciet bepaald is dat bij het bepalen van de terugkoopprijs geen rekening wordt gehouden met de door de veilingkoper gemaakte kosten. Daar vallen dus ook de kosten van de ontruiming onder. Immers, de veilingkoper zal ingevolge de Koopgarantbepalingen leeg en ontruimd moeten opleveren. Ook blijft de overdrachtsbelasting voor rekening van de veilingkoper aangezien cliënte niet gehouden is om, indien zij binnen zes maanden na de veiling koopt, mee te werken aan verrekening van de overdrachtsbelasting.

Een veilingkoper die niet voldoet aan zijn aanbiedingsplicht, en de woning niet zelf gaat bewonen, zal de woning, zoals aangegeven, ook niet mogen verhuren (of in gebruik afstaan) of leeg laten staan. In dat verband wijs ik u op een arrest van het gerechtshof Den Haag van 28 april 2020 (ECLI:NL:GHDHA:2020:856), waarin het hof overweegt:

In de akte is opgenomen dat de erfpachter verplicht is de woning daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en dat hij niet bevoegd is de woning te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. Naar het oordeel van het hof volgt uit het gebruik van de woorden “daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen” dat met de bepaling bedoeld is dat de erfpachter ook daadwerkelijk in de woning woont. Dat sluit ook aan bij de kop van de bepaling die luidt “zelfbewoningsplicht”. Naar normaal spraakgebruik houdt een zelfbewoningsplicht in dat de woning door (in dit geval) de erfpachter zelf wordt bewoond. Dat hij de woning niet mag verhuren of anderszins in gebruik mag geven volgt daaruit. Het feit dat dit in de erfpachtakte ook is opgenomen beperkt de betekenis van de verplichting de woning zelf te bewonen daarom niet. In ieder geval kan daaruit niet volgen dat de erfpachter het recht heeft de woning ongebruikt leeg te laten staan. Anders dan [appellante] betoogt, kan dit ook niet worden afgeleid uit het gebruik van het leesteken “puntkomma”. Daar komt bij dat Vidomes terecht heeft opgemerkt dat, als bedoeld zou zijn alleen verhuur of het in gebruik geven aan een derde te verbieden, het niet nodig was geweest de verplichting op te nemen dat de woning daadwerkelijk als hoofdbewoner moet worden bewoond, maar dat met het verbod op verhuur en ingebruikgeving aan een derde had kunnen worden volstaan.

Bij overtreding van deze bepaling is cliënte gerechtigd om ingevolge artikel 12.5 aanspraak te maken op een boete van maximaal 50% van de marktwaarde van het registergoed.

Het gevolg van het vorenstaande is dat handelaren, indien zij door de veilende notaris juist en volledig worden geïnformeerd, geen interesse zullen hebben.

Ik verzoek u, en voor zoveel nodig sommeer ik u daartoe, in de veilingaankondiging ondubbelzinnig duidelijk te maken wat de consequenties voor de veilingkoper zijn van het kopen op de veiling. Indien u aan dit verzoek/deze sommatie niet voldoet, stel ik u aansprakelijk voor alle schade die cliënte als gevolg daarvan zal lijden.

In artikel 9 van de hypotheekakte heeft een derdenbeding ten behoeve van cliënte aanvaard. Daarbij heeft zij zich onder meer verplicht om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de notaris een kopie van de opdracht aan cliënte te versturen. Deze verplichting is niet nagekomen. Daardoor is de voorwaarde om de terugkoopgarantie en de biedgarantie in artikel 5.2 van de Koopgarantbepalingen te doen ontstaan, niet vervuld en kan ook niet meer vervuld worden.

Voorts heeft de hypotheekhouder verklaard, eveneens als derdenbeding ten behoeve van cliënte, ernaar te streven om het onderpand als eerste te koop aan te bieden aan Juist omdat het hier om een derdenbeding gaat, dat ten behoeve van is gestipuleerd, heeft de hypotheekhouder een zelfstandige verplichting om deze bepaling na te komen. Het niet, althans onvoldoende duidelijk, tot uiting brengen wat de consequenties voor de veilingkoper zijn indien hij de onderhavige woning op de veiling koopt, is in strijd met dit beding.

Hoewel cliënte daartoe, gezien het vorenstaande, niet verplicht is, is zij voornemens om een bod uit te brengen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW. Cliënte zal in dat geval, dus als zij bij haar voornemen blijft, artikel 5.2 van de Koopgarantbepalingen in acht nemen. In verband daarmee verzoek ik mij per omgaande te laten weten of de indicatie van de kosten, zoals door u opgegeven op Veilingbiljet.nl, bijstelling behoeft.

Op Veilingbiljet.nl is aangegeven dat cliënte niet bereid was om informatie te verstrekken. Dit is niet juist. Wel juist is dat enige vertraging is ontstaan bij het reageren op uw verzoek om informatie aangezien in uw mail van 5 augustus 2022 slechts is aangegeven dat het om een overdracht zou gaan en niet om een executoriale verkoop. Ik verzoek u deze mededeling op Veilingbiljet.nl per omgaande te verwijderen.